

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Mercuriusstraat 18' TE NIEUW-LEKKERLAND



- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 24-09-2013


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.3 Wegenstructuur	5
2.2.4 Huidig gebruik	5
2.2.5 Ontsluiting van het plangebied	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Europees en rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	7
3.3 Regionaal Beleid	8
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	8
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland	9
3.4.2 Vastgesteld Bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk”	10
3.4.3 Conclusie	10
4 PLANBESCHRIJVING	11
4.1 Plan	11
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
4.3 Ontsluiting en Parkeren	12
4.4 Waterhuishouding	13
4.5 Motivering medewerking	14
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	15
5.1 Geluidhinder	15
5.2 Bedrijven en milieuzonering	16
5.3 Bodem	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	18
5.5 Watertoets	21
5.6 Flora en fauna	24

5.7 Luchtkwaliteit	25
5.8 Externe veiligheid	25
6 JURIDISCHE PLANOPZET	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Systematiek van de regels	27
6.3 Bestemmingen	27
6.4 Aanduidingen	28
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.1 Exploitatie	29
8 OVERLEG EN INSPRAAK	29
8.1 Vooroverleg	29
8.2 Inspraak & Zienswijzen	29

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige opzet Brand BBA	d.d. 05-03-2013
2. Verkennend bodemonderzoek	d.d. mei 2012
3. Verkennend Archeologisch onderzoek 2308	d.d. 02-04-2012
4. Digitale Watertoets WSRL	d.d. 12-03-2013
5. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï	d.d. 03-04-2013
6. Reactie WSRL vooroverleg	d.d. 16-05-2013

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuw-Lekkerland op 28 juni 2012.

Er is wel beroep ingesteld maar geen voorlopige voorziening aangevraagd. Dit betekent dat het bestemmingsplan herroepelijk is. Het ingestelde beroep betreft een andere locatie in NLL daarom kan de procedure voor dit bestemmingsplan worden doorlopen.

De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemmingen:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;

En de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 7;

En de gebiedsaanduiding:

- Milieuzone – grondwaterbeschermingszone;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een woonbestemming, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toe staat op de bestemming 'Maatschappelijk'.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 vooroverleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Nieuw-Lekkerland is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat grotendeels het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenwaard is sinds 1 januari 2013 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Nieuw-Lekkerland, Graafstroom en Liesveld. De kern Nieuw-Lekkerland is gelegen langs de rivier de Lek.

Het door de natuur gevormde landschap is te herkennen in de elementen die (nog steeds) structurerend zijn voor Nieuw-Lekkerland: de oostwest-oriëntatie van de grote rivier Lek, de afzettingen van zand en klei op de oevers (oeverwallen) van deze rivier, de dekzandondergrond (met langs de Lek enkele rivierduinen of donken) en daarop een dik veenpakket. De rivieren vormen het raamwerk voor de latere ontginningen. Op de iets hoger gelegen oeverafzettingen, vestigden zich in de Middeleeuwen de eerste kolonisten. Ze gebruikten de oevers als bases voor een systematische ontginning van het achterliggende moerasland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Heel vroeger was het grondgebied van Nieuw-Lekkerland in handen van de Romeinen. In die tijd was Nieuw-Lekkerland alleen maar moeras. Pas in de 10de eeuw kwam daar verandering in, men ging het moeras uitgraven. Vandaar dat het land zo laag ligt. Rond 1280 wordt het dorp *Leckerlant* genoemd. De naam *Nieuwe-Leckelant* wordt voor het eerst genoemd rond 1325 als tegenhanger van het dorpje *Oud-Leckelant* (nu Lekkerkerk). Pas in 1903 werd het dorpje Nieuw-Lekkerland genoemd. Het meest opvallende gebouw was rond 1325 wel het kasteel Schoonenburg. (De straten Schoonenburglaan en Schoonenburgweg zijn er naar vernoemd.) Het kasteel stond op een verhoging in het landschap en diende als toevluchtsoord voor mensen tijdens een overstroming. Na 1456 werd het kasteel verlaten en werd het een ruïne. Toen Nederland was bezet door de Spanjaarden, stak men in Nieuw-Lekkerland de dijken door. De Lek heeft in de geschiedenis een grote rol gespeeld in de plaatselijke economie en handel. De economie was gebaseerd op landbouw, veeteelt en visserij. In de 19e eeuw werd de scheepsbouw ontwikkeld.

De stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Lekkerland was zeer eenvoudig; Nieuw-Lekkerland bestond oorspronkelijk uit twee wijken, die van de dijk landinwaarts zijn gegroeid: de westelijke wijk Middeweg en de oostelijke wijk Dorpslaan. Deze twee wijken werden verbonden door de karakteristieke bebouwing langs de Lekdijk. De twee wijken zijn langzaam naar elkaar toe gegroeid. Met de bouw van woningen in het Middengebied wordt de kern één geheel.

2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën

De kern Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door een langgerekte strook van min of meer aaneengegroeide bebouwing op en aan de dijk. Tussen de dijk en de wetering bevindt zich van oudsher bebouwing. Een deel van de historische bebouwing is ten behoeve van de dijkverzwaring afgebroken. Het karakter van de bebouwing is echter in stand gebleven en heeft een kleinschalig halfopen karakter en kent een grote diversiteit aan gebouwvormen en bouwstijlen. De zone heeft een groen karakter. Naast de hoofdbebouwing is ook veel kleine bebouwing als schuren, kasjes en dergelijke aanwezig.

Vanaf de Lekdijk de polder in tot de Tiendweg zijn planmatige uitbreidingen ontstaan. De verkavelingsrichting is vrijwel overal op rationele en daardoor overzichtelijke wijze afgeleid van het oorspronkelijke langwerpige en smalle kavelpatroon (slagenlandschap). Naast de richting van de verkaveling, zijn ook de dijken en de hoogspanningsleidingen aan te merken als richtinggevende structuurlijnen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit compacte woonbebouwing. Traditionele rijwoningen overheersen. Binnen de bebouwing zijn weinig open plekken met groen aanwezig.

2.2.3 Wegenstructuur

Met betrekking tot de ontsluiting van Nieuw-Lekkerland zijn twee hoofdroutes van belang voor het autoverkeer. De eerste is de dijkroute, die de verbinding vormt van de A15 via de bebouwde kom van Alblasserdam naar Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland. De dijkroute vormt tevens de oost-west verbinding binnen de gemeente Molenwaard.

De tweede route is de ruilverkavelingroute van Nieuw-Lekkerland via de Schoonenburglaan, de Zijdeweg en de Peilmolenweg naar de A15. De kern Nieuw-Lekkerland wordt aan de oostzijde ontsloten via de Schoonenburglaan, Dokter Slotstraat, Standerdmolen, Planetenlaan, Klipperstraat en de Hoogaarslaan naar de Lekdijk (aan de westzijde). De Standerdmolen en Schoonenburglaan vormen daarnaast ook een directe ontsluiting, in noordelijke richting, met de Lekdijk.

Een belangrijke route (ook recreatief) voor het fietsverkeer is de Tiendweg. De Tiendweg maakt onderdeel uit van de Molenroute van de ANWB. De hoofdverbinding voor fietsers tussen Nieuw-Lekkerland en Alblasserdam vormt de Middeweg. De verbinding voor fietsers tussen Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door de Lekdijk.

Voor voetgangers is de Tiendweg een belangrijke recreatieve route. Inmiddels is een wandelroute in het verlengde van de Tiendweg langs de Lage- en Hoge Molen naar de Lekdijk gerealiseerd. Ook over de kruin van de Lekdijk loopt een voetpad vanaf de Hoogaarslaan tot het buitendijks gelegen bedrijventerrein. Een andere mogelijkheid voor wandelaars bevindt zich langs het Grote- of Achterwaterschap.

2.2.4 Huidig gebruik

Het plangebied is tot 1 juli 2012 in gebruik geweest als school. Door de verhuizing van de school naar het verbouwde voormalige gemeentehuis is het pand thans leeg en buiten gebruik.

2.2.5 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Mercuriusstraat. Via de Mercuriusstraat kan men het plangebied met de auto verlaten en via de Lekdijk of polderwegen het dorp verlaten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt de vier streekplannen. De

provincie wil met “Visie op Zuid-Holland” de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofddopgaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Voor dit bestemmingsplan zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren.

Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

Het plangebied bevindt zich binnen deze rode contour en komt daarmee in aanmerking voor verstedelijkte functies als wonen.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Nieuw-Lekkerland aangeduid als verzorgingskern met perspectief op uitbreiding wonen op lange termijn. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningsfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Nieuw-Lekkerland is zo'n verzorgingskern.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

In 2000 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Nieuw-Lekkerland het structuurplan 'Ruimtelijke Beleidsvisie' vastgesteld. Dit was de eerste aanzet tot het realiseren van een ruimtelijke beleidsvisie voor de gemeente. Met de anno 2011 opgestelde structuurvisie wil de gemeente helderheid verschaffen in het ruimtelijk beleid en hoe zij deze tot uitvoering wil brengen. De visie is opgebouwd uit twee delen, het ruimtelijk casco (deel a) en de projectplannen (deel b, wordt momenteel nog uitgewerkt).

Met de visie wil de gemeente een strategische route bepalen om een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De visie is gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten, zoals het karakteristieke landschap, de cultuurhistorische elementen en de aanwezige voorzieningen. Met de visie wil de gemeente ook enkele knelpunten proberen op te lossen, zo wil de gemeente de splitsing van Nieuw-Lekkerland tegen gaan. Een goede doorstroming op de woningmarkt wil men bereiken door een evenwichtige afstemming van de woningvoorraad op de aanwezige vraag. Meer doorstroming zorgt voor het beschikbaar komen van geschikte starterswoningen. Voor de ouderen dienen voldoende toegankelijke woningen te worden gerealiseerd. De agrarische sector is de belangrijkste drager van het kenmerkende landschap. Om aantasting van het open landschap tegen te gaan wil de gemeente agrariërs de kans geven zich te verbreden. Buiten de kern wil de gemeente nog maar beperkt stedelijke functies toestaan, alleen functies die open zijn van karakter, zoals volkstuinen, sportvelden, landgoederen etc.

Het Molengebied Kinderdijk is de belangrijkste toeristische attractie binnen de gemeente en kampt met ontsluitings problemen. De gemeente wil daarom inzetten op een verbeterde ontsluiting ten oosten van Nieuw-Lekkerland. Ter versterking van het Molengebied wil de gemeente ook in de rest van de gemeente extensieve vormen van recreatie mogelijk maken.

Ten aanzien van Nieuw-Lekkerland is het beleid gericht op de samenvoeging, op ruimtelijk, functioneel en sociaal gebied, van de twee voorheen gescheiden kernen. Om dit te verwezenlijken wil men onder andere inzetten op het aanbrengen van onderscheid tussen de twee winkelcentra en het afbreken van de hoogspanningsleidingen die de kern doorsnijden.

Bijna vanzelfsprekend heeft de gemeente de kern Nieuw-Lekkerland aangewezen als de voorzieningenkern. Versterking van de voorzieningen in deze kern is wenselijk.

Ten aanzien van bedrijvigheid zet de gemeente in op het behoud van functiemening, zolang de omvang van de bedrijven dit toelaat. Indien een bedrijf qua omvang en activiteiten niet meer passend is in een gemengd gebied is verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk. Ten aanzien van de buitendijkse gebieden wil de gemeente nadenken over invulling zodra de watergebonden bedrijven wegvallen, invulling door niet watergebonden bedrijf ziet de gemeente als oplossing.

Voor wat betreft woningbouw zet de gemeente haar beleid in op het inbreiden van woningen van een kwalitatief hoogwaardig niveau in het duurdere segment.



Afbeelding 2: kaart structuurvisie

3.4.2 Vastgesteld Bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk”

De voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland heeft op 28-06-2012 het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' vastgesteld.

Er is wel beroep ingesteld maar geen voorlopige voorziening aangevraagd. Dit betekent dat het bestemmingsplan herroepelijk is. Het ingestelde beroep betreft een andere locatie in NLL daarom kan de procedure voor dit bestemmingsplan worden doorlopen.

De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemmingen:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;

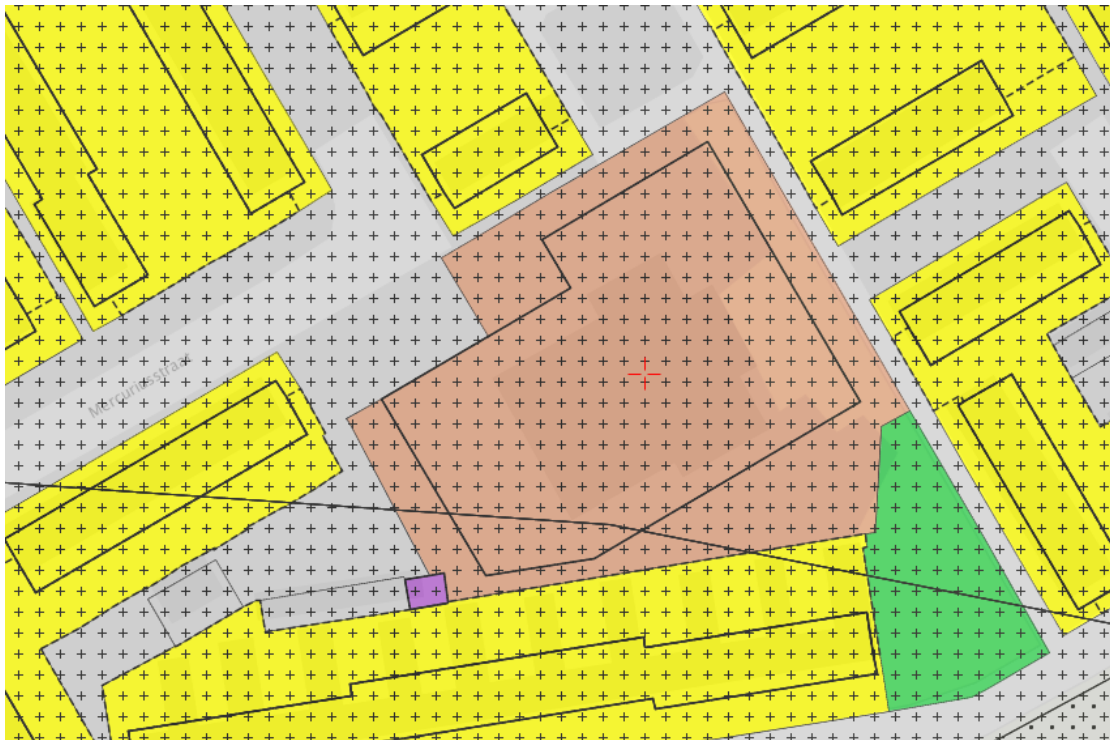
En de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 7;

En de gebiedsaanduiding:

- Milieuzone – grondwaterbeschermingszone;

Het voorgenomen bouwplan past eveneens niet binnen de regels van dit plan omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan.



Afbeelding 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een woonbestemming voor 12 woningen, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toe staat.

3.4.3 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

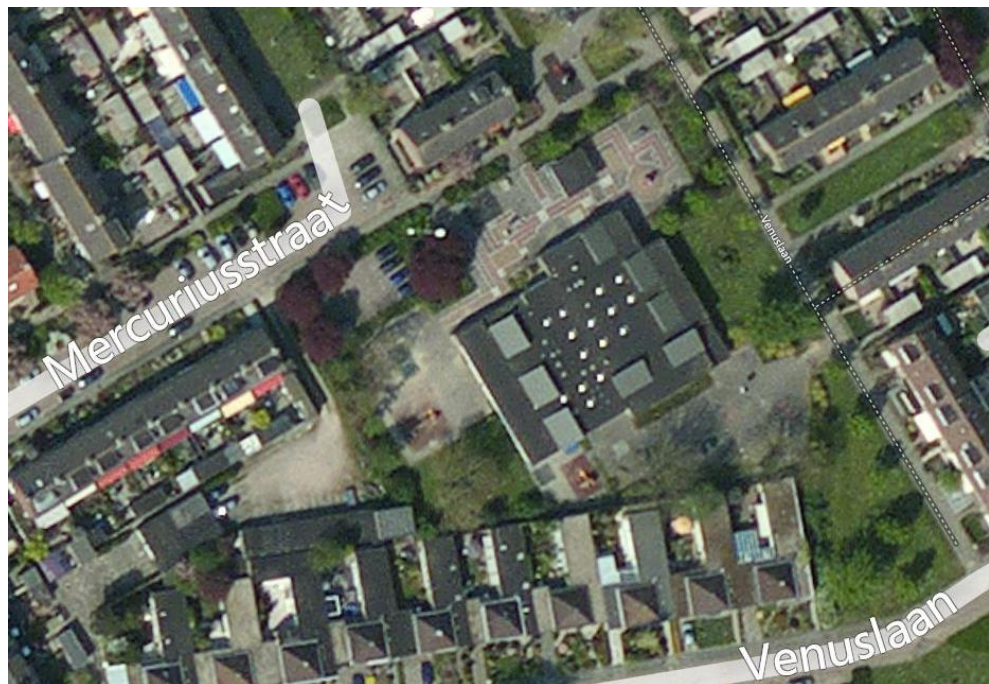
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland is naar aanleiding van de gemeentelijke samenvoeging met de gemeenten Graafstroom en Liesveld, verhuisd naar het kantoor van Gemeente Molenwaard te Bleskensgraaf. Door deze verhuizing is het gemeentehuis van Nieuw-Lekkerland leeg komen te staan. Om het oude gemeentehuis van invulling te voorzien is door de gemeenteraad van Nieuw-Lekkerland besloten het gemeentehuis te verbouwen tot brede school. De verbouwing is inmiddels afgerond en per juni 2012 in gebruik genomen. De vrijkomende locaties 'De Oude School' en de Tweemaster, samen met de ontwikkeling van de groenvoorziening langs de Dorpslaan en park Hoge Boezem, vormen een deel van de financiële dragers van het project. Ook de verkoop van het schoolgebouw aan de Dirk III straat is één van de financiële dragers.

Onderhavig bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van de vrijkomende locatie "Tweemaster". Het totale plan bestaat uit de sloop van het voormalige schoolgebouw en de nieuwbouw van woningen. Om de nieuwe woningen te ontwikkelen heeft de gemeente de locatie tweemaster aangewezen als locatie voor een CPO-project.

Om de woningen binnen het CPO project mogelijk te maken is er (o.a. in overleg met de omwonende) door Architectenbureau Brand BBA een stedenbouwkundige opzet opgesteld. Deze opzet geeft onder andere aan waar de woningen gerealiseerd mogen worden, welke goot- en bouwhoogte de woning mogen hebben en het aantal woningen. Het onderhavige bestemmingsplan is de juridische vertaling van het inrichtingsplan van de CPO deelnemers.



Afbeelding 4: Bestaande situatie



Afbeelding 5: stedenbouwkundige opzet

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er zal gebruik worden gemaakt van een natuurlijke aansluiting bij de bestaande bebouwing (voortzetting van de al aanwezige bouwblokken en spiegeling).
- 2) Om de bezonning van de bestaande woningen niet te hinderen is er met de bouwhoogte en goothoogte rekening gehouden met de omgeving.
- 3) De woningen op de locatie krijgen een ontsluiting op de bestaande Mercuriusstraat.
- 4) Parkeren voor de woningen is opgelost op eigen terrein of aan de nieuw te realiseren openbare parkeervoorzieningen binnen de plangrenzen van het ontwikkelingsplan.
- 5) Water. Vanwege de sloop van de bestaande opstallen en terreinverharding vindt er een afname plaats van het verhard oppervlak er is derhalve geen watercompensatie nodig. Hemelwater zal gescheiden worden afgevoerd.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van 12 woningen, na de sloop van het voormalige schoolgebouw 'Tweemaster'. Het plan bestaat uit 6 twee-onder-een-kap woningen, een vrijstaande woning en 5 rijwoningen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" bedraagt:

		Norm (min/max)	Benodigd (min/max)
Rijwoningen	5	1,6 / 2,4	8,0 / 12,0
Twee-kappers	6	1,8 / 2,6	10,8 / 15,6
Vrijstaand	1	1,9 / 2,7	1,9 / 2,7
	12		20,7 / 30,3

Omdat de vrijstaande woning en de twee-onder-een-kap woningen zijn voorzien van een dubbele parkeerplaats op eigen terrein mag er volgens de CROW een reductie van 1,7 per woning worden toegepast. Totaal is er een reductie op de parkeernorm vanwege parkeren op eigen terrein van 11,9 plaatsen (7 woningen x 1,7).

Na overleg met de verkeerskundige van de gemeente is besloten uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm. Dit betekent dat er volgens de norm 25,5 parkeerplaatsen $(20,7 + 30,3 / 2)$ moet worden gerealiseerd. Als we hier de reductiefactor voor parkeren op eigen terrein op in mindering brengen moeten er in het openbaar gebied nog 13,6 parkeerplaatsen $(25,5 - 11,9)$ worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied zijn thans 8 bestaande parkeerplaatsen voor de voormalige school aanwezig die moeten worden gehandhaafd. De voormalige school op de locatie had ook een parkeerbehoefte. Echter was hier sprake van gecombineerd gebruik. Overdag parkeren school, 's-avonds parkeren bewoners. Omdat er sprake is van gecombineerd gebruik is het noodzakelijk deze plaatsen te handhaven en niet mee te tellen voor de CPO-ontwikkeling.

Concluderend moeten er, gebaseerd op de 12 te realiseren woningen, de volgende parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd:

- 8 parkeerplaatsen te handhaven
 - 13,6 parkeerplaatsen in openbaar gebied voor de nieuwe woningen
- Totaal te realiseren 21,6 parkeerplaatsen.

In het openbaar gebied worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Het plangebied is voorzien van een openbare binnenstraat, welke is ontsloten via een enkele uitritconstructie op de Mercuriusstraat, welke ter plaatse van het plangebied ingericht als 30-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van Nieuw-Lekkerland. In of nabij het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Hierdoor is het noodzakelijk hemel- en terreinwater gescheiden af te voeren via het gemeentelijke riool. Voor meer wateraspecten zie hoofdstuk 5.5.

4.5 Motivering medewerking

- Met het onderhavige plan wordt een passende invulling gevonden voor de vrijkomende schoollocatie.
- De nieuw te realiseren woningen passen binnen de woonvisie van de gemeente en door de ligging van het plan binnen de rode contour komt het in aanmerking voor stedelijke functies als wonen.
- Door de ontwikkeling kan de gemeente financiële middelen vrijmaken die benodigd zijn voor de financiering van de brede school.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van de bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk.

In de Wet geluidshinder wordt het begrip "geluidszone" gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied langs de weg afgebakend waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidszones van wegen sprake is van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Aan weerszijden van gezoneerde wegen liggen geluidszones. Volgens de Wgh zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van:

- Woonerven;
- Wegen in een 30 km/h-gebied.

Het projectgebied is gelegen in een gebied met uitsluitend wegen van de categorie 30 km/h-gebied. Toetsing aan de normen van de Wgh is dan ook voor het plangebied niet vereist.

Op basis van jurisprudentie en het gemeentelijk beleid (Geluidbeleid hogere waarden Wgh en 30 km/uur-wegen) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat langs 30 km/h wegen en woonerven.

De woningen zijn gesitueerd aan een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer. Alleen bestemmingsverkeer komt in de straat, dit rechtvaardigt de verwachting dat aan de geluidgrenswaarden wordt voldaan. Om het akoestisch klimaat echter definitief te kunnen toetsen is er aan Voortman Ingenieurs gevraagd een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uit te voeren. De conclusies van dit onderzoek luiden:

"In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de nieuwbouw van 12 woningen op planlocatie "Tweemaster" aan de Mercuriusstraat te Nieuw Lekkerland.

De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidszone de Middeweg (gedeeltelijk 60 km/h) en de invloedssfeer van Middeweg (gedeeltelijk 30 km/h), de Venuslaan en de Planetenlaan (30 km/h wegen).

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouw de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Middeweg (60 km/h) maximaal 29 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. De geluidbelasting is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;*
- *De berekende geluidbelasting van de Middeweg (30 km/h), de Venuslaan en Planetenlaan bedraagt respectievelijk maximaal 19 dB, 40 dB en 40 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*

- *De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen bedraagt maximaal 46 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh.*

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de 12 woningen op de beoogde planlocatie.”

Conclusie:

De voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers de bestaande school gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van de CPO-woningen.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van de wet milieuhinder veroorzaken. In de omgeving zijn uitsluitend woningen gesitueerd.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de realisatie van het CPO-project met grondgebonden woningen mogelijk te maken. Het historische gebruik van de percelen geeft geen aanleiding aan te nemen dat er enige vorm van verontreiniging aanwezig zal zijn. Echter om elke verdenking uit te kunnen sluiten hebben wij aan Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In het ophoogzand onder de tegelverharding is alleen het gehalte aan PCB boven de AW 2000 aangetroffen. De oorzaak hiervan is niet bekend; NB: onder het pand is geen boring verricht. Er is echter geen reden om aan te nemen dat de kwaliteit van de bodem onder het pand afwijkend of slechter van kwaliteit is dan de grond buiten het pand;*
- In de kleiige bovengrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- In het grondwater is het gehalte aan barium licht verhoogd aangetroffen. Voor barium is dit een gangbare niet relevante overschrijding.*

Aanbevelingen.

Op grond van het onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

Ten aanzien van het licht met PCB verontreinigde zand onder de huidige bestrating geldt dat indien dit wordt afgevoerd naar elders, men qua kosten rekening dient te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Op basis van het nu gevonden gehalte zou het zand bij toetsing aan dit Besluit ‘grond voor industrie’ zijn. Er is overigens geen plicht tot afvoer van dit zand.”

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. De bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect bodem geen belemmeringen

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

De acht gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland is te zien dat het plangebied een waarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting.

Het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde voor de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk en is aan ADC archeoprojecten opdracht gegeven een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

“De in de Inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

Ad 1. In het plangebied bevinden zich afzettingen van de Bleskensgraafse stroomgordel binnen 3 m –mv .

Ad 2. De afzettingen van de Bleskensgraafse stroomgordel zijn bewoonbaar geweest.

- *Zijn de genoemde hypothesen, zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?*
De genoemde hypothesen zijn niet juist. Er zijn geen afzettingen van de Bleskensgraafse stroomgordel aangetroffen binnen 300 cm –mv.
- *Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?*
Ja, de specifieke archeologische verwachting moet worden aangepast. Afzettingen van de Bleskensgraafse stroomgordel zijn niet aanwezig binnen 300 cm –mv. Ook zijn er, zoals reeds werd verwacht, geen aanwijzingen voor archeologische waarden in de aangeboorde niveaus.
- *Is het plangebied voldoende onderzocht?*
Ja, het plangebied is voldoende onderzocht.
- *Zo ja, welk selectiebesluit kan worden genomen (vrijgeven, behoud in situ, opgraven,*
Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies..”

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

Conclusie:

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, welke door de gemeente is geaccordeerd, kan worden geconcludeerd dat het bouwplan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland samen met het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Nieuw-Lekkerland opgesteld.

In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de gemeente.

Het geactualiseerde waterplan is door het gemeentelijke en waterschaps bestuur vastgesteld in 2007. In dit waterplan is op praktische wijze een visie, een modelmatige toetsing van de peilstijgingen, aandachtspunten en een maatregelenprogramma opgesteld. De maatregelen zijn budgettair en planmatig uitgelegd tot 2015.

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Stilstaand water moet zo veel mogelijk worden voorkomen omdat hierdoor zuurstofloosheid (vissterfte) en stank kan ontstaan. Er wordt een plan voor een doorstromingscircuit verder uitgewerkt en er wordt onderzoek gedaan naar de hoge gehalten aan voedingsstoffen in Nieuw-Lekkerland.
- Waar mogelijk zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.
- Schoon hemelwater wordt niet meer via het riool afgevoerd, maar gaat rechtstreeks naar de sloten.
- Er wordt gestart met het uitvoeren van monitoringsplannen op het gebied van waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Het beleidsplan moet de gemeente helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeente en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Watertoets

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Watergangen

Het plangebied is aan geen enkele zijde begrensd door een watergang

Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het plangebied wordt bestaande bebouwing en terreinverharding gesloopt.

Na de sloop zal er de mogelijkheid ontstaan voor de realisatie van 12 nieuwe woningen met een ontsluitingsweg.

Oppervlakteanalyse

	Bestaand	Nieuw	Saldo
Bebouwing (incl. terrassen en perceel verharding)	1100	775 + 325 = 1628	+528
Verharding	1600	1314	-286
Water	0	0	0
Totaal	2700	2942	+242

Zoals in de bovenstaande tabel is te zien is er sprake van een beperkte toename van het verhard oppervlak met ca. 242m². Omdat deze toename aanzienlijk minder is dan de door het Waterschap gehanteerde compensatiegrens van 500m² is het niet noodzakelijk extra waterberging te realiseren. Door de beperkte toename van verhard oppervlak zal geen versnelde afvoer naar oppervlaktewater plaats vinden. Er zullen geen waterpeilstijgingen bij een flinke regenbui optreden.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen op of nabij een regionale of primaire waterkering. waterkeringsaspecten zijn niet aan de orde.

Kwel

In de directe omgeving van het bouwplan is geen groot oppervlaktewater aanwezig. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Hiervoor wordt een nieuw stuk vrij verval riolering aangelegd, welke zal worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem in de Mercuriusstraat.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor zal hemelwater gescheiden worden afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt een aansluiting gemaakt op de Mercuriusstraat ter plaatse van de bestaande ontsluiting van de School.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Gezien de ligging in de kern zijn wegenaspecten ten aanzien van het Waterschap niet aan de orde.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, te weten in een boringsvrije zone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan voor wat betreft het aspect water geen belemmeringen ondervindt.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS. Het projectgebied is gelegen aan de Dorpslaan in de stedelijke kern van Nieuw-Lekkerland en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen aan de Mercuriusstraat te Nieuw-Lekkerland. Is de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een voormalig schoolgebouw en verder volledig verhard. De aanwezigheid van eventuele beschermde flora en fauna kan derhalve als nihil worden beschouwd. Om de aanwezigheid van beschermde flora en fauna uit te sluiten is er door NWC op 16-04-2013 een veldbezoek uitgevoerd. Tijdens dit veldonderzoek is door de ecooloog de volgende conclusie getrokken:

“We zijn afgelopen dinsdag bij de Tweemaster geweest voor het veldonderzoek. Daaruit blijkt dat het gebouw inderdaad geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen en dat het beoogde vleermuisonderzoek (conform vleermuisprotocol) nodig is. Hiermee zullen wij dan ook mee van start gaan over een kleine maand. Verder waren er veel huismussen aanwezig, maar deze lijken allen hun verblijfplaats te hebben in de omliggende bebouwing. Verder is het plangebied niet geschikt voor strikt beschermde diersoorten en zijn er geen strikt beschermde vaatplanten aangetroffen.”

Conclusie

Naar aanleiding van het veldbezoek door NWC kan worden geconcludeerd dat er geen bedreiging is voor beschermde diersoorten (behoudens vleermuizen) en planten. Mede gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, het huidige gebruik, het volledig verharde plangebied en de mogelijkheid voor fauna om het plangebied te verlaten richting naastgelegen openbaar groen zorgen ervoor dat de eventuele bedreiging van het plan voor flora en fauna als nihil kan worden geschat. Wel bied de locatie een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Om de invloed

van de werkzaamheden ten opzichte van eventueel aanwezige vleermuizen zal voorafgaand aan de werkzaamheden een verkennend onderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd. (inmiddels is een aanvang gemaakt met het vleermuizenonderzoek) Indien vleermuizen worden aangetroffen zullen de benodigde compensatiemaatregelen worden uitgevoerd en zal de benodigde ontheffing worden aangevraagd.

Zorgplicht

Uiteraard zal er tijdens de werkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek. Indien er uit het verder onderzoek toch mocht blijken dat er beschermde soorten voorkomen zullen hiervoor de benodigde ontheffingen worden aangevraagd.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

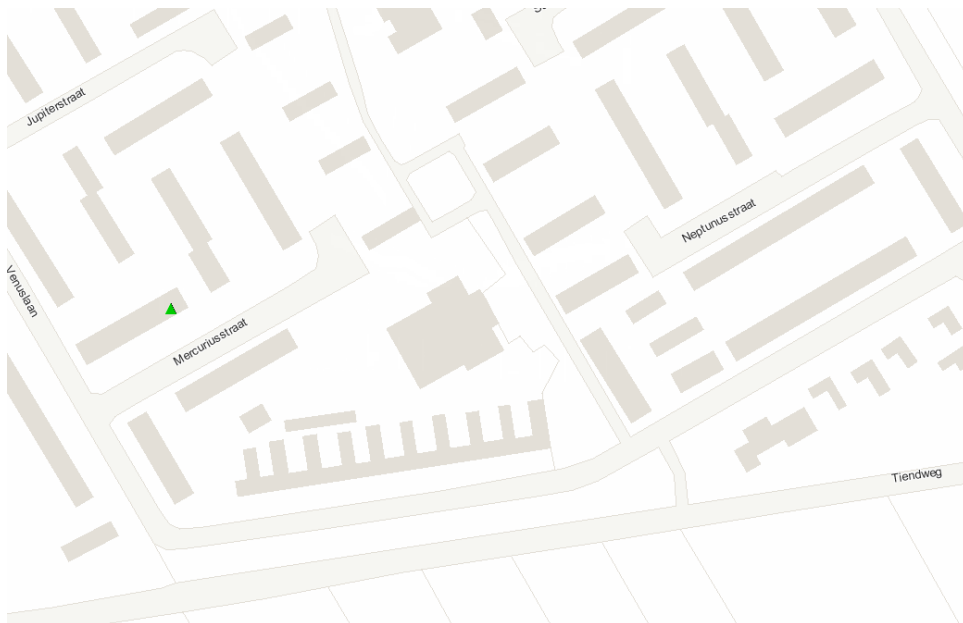
Onderhavig plan betreft de realisatie van 12 woningen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die een bedreiging vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 7: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Involed van stationaire bronnen

In de directe omgeving (invloedsgebied) van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken..

Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Involed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Involed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De SVBP2012 is op 1 januari 2013 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan "Tweemaster" is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is de term 'ontheffing' vervangen door 'afwijken van' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen, omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Bebouwde kom Nieuw-lekkerland en Kinderdijk van de gemeente Nieuw-Lekkerland. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Binnen het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen voor de percelen van de geplande woningen. Binnen de bestemming zal een bouwvlak, de maximale goot en bouwhoogte en een bouwaanduiding voor typologie worden opgenomen. Daarnaast is er ter plaatse van de rijwoningen een aanduiding maximaal aantal wooneenheden opgenomen. Tenslotte zal er een aanduiding voor de bijgebouwenzone worden opgenomen.

Verkeer

Ter plaatse van de ontsluiting en de woonstraat van het plangebied en de geplande parkeervoorziening zal een bestemming voor verkeer worden opgenomen.

Waarde – Archeologie - 4

Ter bescherming van de archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen. In het bestemmingsplan is daarom gekozen om de archeologisch waardevolle gebieden uit het vigerende bestemmingsplan de bestemming Waarde-Archeologie te geven. Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden zonder nader archeologisch onderzoek.

Waarde – Archeologie - 7

Ter bescherming van de archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen. In het bestemmingsplan is daarom gekozen om de archeologisch waardevolle gebieden uit het vigerende bestemmingsplan de bestemming Waarde-Archeologie te geven. Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden zonder nader archeologisch onderzoek.

6.4 Aanduidingen

Grondwaterbeschermingsgebied

Gelijk aan het bestemmingsplan Bebouwde kom Nieuw-lekkerland en Kinderdijk zal er een beschermingszone worden opgenomen voor grondwater.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 12 woningen, als onderdeel van de herontwikkeling vertreklocaties, mogelijk gemaakt. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Nieuw-Lekkerland. De exploitatieopzet d.d. 06-02-2013, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. Het kostenverhaal wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld. Er wordt daarom ook geen exploitatieplan vastgesteld.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Het waterschap Rivierenland heeft in een reactie d.d. 16-05-2013 laten weten dat het project geen relevante wateraspecten bevat en dat zij daarmee instemmen met de voorgenomen planontwikkeling.

De provincie Zuid-Holland heeft geen reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan, waardoor kan worden gesteld dat zij instemmen met de voorgenomen planontwikkeling

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De eerste mogelijkheid voor belanghebbenden om bedenkingen kenbaar te maken was bij het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende de periode van ter inzage legging tussen 27-06-2013 en 08-08-2013 zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het bestemmingsplan zal derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.